

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pioneer dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat. Salah satu maksud dan tujuan didirikannya Perumnas sesuai PP 15/2004 adalah untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu yang diberikan pemerintah, terutama dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Di tengah kondisi tingginya *backlog* dan semrawutnya kondisi penyediaan rumah murah untuk rakyat, sangat tepat sekali kalau pemerintah akan lebih memberdayakan Perumnas dalam program untuk Percepatan penyediaan Perumahan Rakyat. Oleh karena itu, perencanaan sebuah Perumnas memegang peranan yang sangat penting dalam pengendalian laju pembangunan agar berdampak positif dan berkesinambungan. Perencanaan itu harus dilakukan, dimulai dari perencanaan Perumnas hingga perencanaan lingkungan permukiman dan ruang perkotaan, bahkan hingga perencanaan wilayah.

Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar didirikan di atas luas tanah 4,2 hektar pada sektor 3, dengan jumlah 326 unit, yang terdiri dari tiga tipe rumah, yaitu 36/84, 27/60, 23/60 dengan masing type berjumlah 40, 224, 62. Perumnas Jeruk Sawit

Permai Karanganyar didesain dengan tata ruang rumah tinggal satu lantai yang mengacu pada konsep modern minimalis tanpa meninggalkan keramahan lingkungan.

Aspek yang dianalisis pada studi kasus ini mengenai aspek finansial. Studi mengenai aspek finansial merupakan kunci dari suatu studi kelayakan karena sekalipun aspek lain tergolong layak, jika studi aspek finansial memberikan hasil yang tidak layak, maka usulan proyek akan ditolak karena tidak memberikan manfaat ekonomi. Sebagai landasan untuk melakukan analisis kelayakan finansial pada studi kasus ini dilakukan analisis kelayakan investasi pada Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar dengan metode, *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*. Studi kasus berikutnya berapa besar harga jual minimum setiap rumah pada Perumnas Jeruk sawit Permai Karanganyar dan menganalisis komposisi optimal dari tipe rumah yang dibangun di Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar untuk mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dikemukakan suatu rumusan masalah sebagai berikut :

1. Berapa besar harga jual minimal setiap unit rumah pada Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar?
2. Apakah investasi pada Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar tersebut Layak?
3. Apakah komposisi dari tipe rumah yang dibangun pada Perumnas Jeruk sawit Permai Karanganyar sudah optimal?
4. Berapa besar subsidi pada unit rumah tipe 23 dan 27 pada Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar?

### **1.3. Batasan Masalah**

1. Penelitian dilakukan pada lingkup proyek pembangunan kompleks Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar pada bagian sektor 3 yang berlokasi di Jln.Lawu Raya, Jeruk Sawit, Gondangrejo Kabupaten Karanganyar.
2. Perhitungan Pendapatan yang diperoleh hanya dari hasil penjualan rumah saja.
3. Penelitian ini dilakukan tanpa memperhitungkan manajemen resiko.
4. Studi ini hanya membahas pada perencanaan biaya pelaksanaan perumahan saja tanpa memperhitungkan biaya perijinan, pemasangan listrik, dan pajak.

### **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui besar harga jual minimum untuk setiap unit rumah pada Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar.
2. Mengetahui apakah investasi pada Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar tersebut Layak
3. Mengetahui komposisi optimal dari ketiga tipe rumah yang akan dibangun pada Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar.
4. Mengetahui besar subsidi pada unit rumah tipe 23 dan 27 pada Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menambah pengetahuan penulis dibidang manajemen proyek, khususnya mengenai studi kelayakan investasi proyek pada bisnis Perumnas,

2. Penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh Perumnas Cabang Solo selaku pihak pengembang sebagai suatu acuan untuk mengevaluasi pembangunan Perumnas Jeruk Sawit Permai Karanganyar agar lebih optimal.